

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 3918
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.04.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 300315/3301671/01 (лот №1) (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.04.2015 № 2.10/468 и <...>, по доверенности от 08.04.2015 № 2.10/461; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); Заявителя; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до

рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Положения Конкурсной документации нарушают требования пункта 2 статьи 16 закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), так как обуславливает приобретение дополнительных работ и услуг приобретением обязательных работ и услуг.

2. Конкурсная документация содержит перечень дополнительных работ и услуг, который не включен в проект договора управления многоквартирным домом, заключаемым по результатам Конкурса. Кроме того, указанный перечень содержит работы и услуги, предусмотренные перечнем обязательных работ и услуг (пункты 19.4, 19.6, 19.7, 19.0).

3. Организатором торгов не был проведен осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, право на заключение договора управления которым является предметом торгов (далее – Многоквартирный дом). В доме не работает мусоропровод, что никак не отражено в Конкурсной документации.

4. Перечень обязательных работ и услуг не включает в себя обслуживание придомовой территории.

5. Собственники помещений в Многоквартирном доме не были уведомлены о проведении Конкурса, что нарушает требования пункта 40 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Указанная Заявителем норма Закона о защите прав потребителей не может быть нарушена, так как дополнительные работы и услуги оказываются управляющей организацией за счет уменьшения стоимости обязательных работ и услуг.

2. Перечень дополнительных работ и услуг, определенный по результатам Конкурса, будет включен в проект договора в соответствии с требованиями пункта 83 Правил. Включение в перечень дополнительных работ и услуг, содержащихся также в перечне обязательных работ и услуг, Правилами не запрещено.

3. Осмотр общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме проводился. Состояние общего имущества Многоквартирного дома отражено в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Согласно технической документации, Многоквартирный дом оборудован мусоропроводом. Сведениями об изменении состава общего имущества Многоквартирного дома Организатор торгов не располагает.

4. Перечень обязательных работ и услуг соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего

имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

5. Информация о проведении Конкурса размещена Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru и официальном сайте городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области. Требования пункта 40 Правил были соблюдены.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Закона о защите прав потребителей, запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.

Согласно пункту 83 Правил, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Правила не подразумевают увеличения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально стоимости предложенных победителем Конкурса дополнительных работ и услуг.

Доводы о нарушении Закона о защите прав потребителей не могут быть рассмотрены в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Перечень дополнительных работ и услуг, включаемый в проект договора на управление многоквартирным домом, формируется на основании предложения победителя Конкурса.

Включение перечня дополнительных работ и услуг в проект договора на управление Многоквартирным домом до проведения Конкурса невозможно.

Правила не содержат запрета на включение в перечень дополнительных

работ и услуг, работ и услуг, содержащихся в перечне обязательных работ и услуг.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Заявителем не представлено документов, подтверждающих изменение состава общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а также изменениях, внесенных в техническую документацию на Многоквартирный дом.

Организатор торгов утверждает, что о существовании таких документов не осведомлен.

У Организатора торгов отсутствуют основания для внесения изменений в акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Довод Заявителя не обоснован.

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденном постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» не предусмотрено работ по содержанию придомовой территории.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Согласно пункту 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод

многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Заявитель утверждает, что уведомления собственников помещений и лиц, принявших от застройщика помещения в Многоквартирном доме, путем размещения сообщений на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором он расположен, не осуществлялось.

Организатором торгов документов, опровергающих довод Заявителя, не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.